

# ¡EVITE LA EJECUCIÓN!

## ¿Qué pasa cuando estoy en atraso?

Significa que no está cumpliendo con el contrato de préstamo, y que el banco podría tomar medidas para asegurarse de que va a poder recuperar lo que le debe.

## ¿Qué pasa si mi atraso es de tres meses o más?

Cada vez que incumple con una mensualidad de los pagos de su hipoteca, el banco debe notificárselo:

**Primer mes:** Llamada y/o carta

**Segundo mes:** Llamada, carta y alternativas de Loss Mitigation.

**Tercer mes:** Llamada, carta, alternativas de Loss Mitigation y apercibimiento de acción legal

**Cuarto mes:** El banco ya pudiera estar comenzando acción legal en tu contra mediante demanda en cobro de dinero y ejecución de la garantía hipotecaria.

## ¿Qué son los programas de Mitigación de pérdidas o “Loss Mitigation”?

Son distintas alternativas que los bancos pueden ofrecerle para evitar que pierda su hogar. No obstante, debe tener claro que cuando solicita una alternativa de Loss Mitigation es porque ya está incumpliendo los términos de su préstamo, o porque ya sabe que el incumplimiento es inminente. Por tal razón, también debe saber que el banco no está obligado a ofrecerle una alternativa en particular, y que debe poder cualificar para alguna de las alternativas de acuerdo a su tipo de préstamo y que su banco le pueda ofrecer. De lo contrario, los términos de su préstamo permanecerían igual y probablemente el banco comenzará el proceso de cobro por la vía judicial, mediante una demanda de cobro de dinero y ejecución de su garantía hipotecaria. En Puerto Rico, las alternativas más comunes son:

A. Refinanciamiento

B. Modificación de los términos del préstamo (temporera o permanente)

Cambiar la fecha de vencimiento de la hipoteca

Cambiar la tasa de interés del préstamo

Moratoria de los pagos atrasados

C. Shortsale

D. Entrega Voluntaria

F. Otras alternativas:

Condonación total o parcial del balance adeudado

Cualquier otra alternativa que el acreedor y el inversionista del préstamo estén dispuestos a ofrecer.